

CONVENIO PARA LA UTILIZACIÓN EXCLUSIVA, TEMPORAL Y RESTRINGIDA DE DETERMINADOS BIENES DE USO PÚBLICO ENTRE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE Y EL FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS.

Las Partes que se detallan en la cláusula 1.1 convienen en suscribir un **CONVENIO PARA LA UTILIZACIÓN EXCLUSIVA, TEMPORAL Y RESTRINGIDA DE DETERMINADOS BIENES DE USO PÚBLICO** al tenor de las siguientes cláusulas y estipulaciones:

1. PARTES y ANTECEDENTES.-

1.1 Partes:

Comparecen al otorgamiento, celebración y suscripción de este convenio, las siguientes partes:

1.1.1 El Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del cantón Daule, legalmente representado por el Dr. Wilson Fidel Cañizares Villamar, quien comparece en su calidad de Alcalde de Daule, de acuerdo con los artículos 60 letras a) y n) en concordancia con el artículo 417 del COOTAD, calidad que se acredita con la constancia de la certificación pertinente por parte de la Secretaría Municipal, a quien en adelante y para efectos de este convenio, se denominará simplemente **"GAD", "Ilustre Municipalidad del cantón Daule", "MUNICIPALIDAD", o "CIUDAD"**.

1.1.2 El Fideicomiso mercantil **"FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS"**, representado legalmente por FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, a través de su apoderada especial, señora Karina Luisana Rodríguez Santana, conforme al poder especial Nro. 20161701026P02974, en adelante denominado **"EL AUTORIZADO"**

Para efectos del convenio el término "Las Partes" se refiere conjuntamente a la **MUNICIPALIDAD** y el **AUTORIZADO**.

Las Partes en forma libre y voluntaria convienen en celebrar el presente convenio contenido al tenor de las cláusulas, estipulaciones y anexos contenidos en el mismo. Asimismo, dejan constancia de la buena fe que inspiran las acciones a desarrollarse según lo previsto en el presente convenio.

1.2. Antecedentes:

1.2.1. Sobre Las Partes:

1.2.1.1. El Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule tiene la misión de ofrecer a la comunidad obras y servicios que permitan el desarrollo humano, productivo, social, cultural y ambiental, con participación y compromiso ciudadano.

1.2.1.2. El AUTORIZADO cuenta con una política de Responsabilidad Social estructurada en varios ejes, entre los cuales se incluye: (i) coadyuvar al acceso de los habitantes del cantón Daule a una vivienda que garantice una vida digna; (ii) ejecutar actividades económicas lícitas, tales como el desarrollo inmobiliario; y (iii) procurar que los beneficiarios de sus proyectos inmobiliarios cuenten con las mejores condiciones de transitabilidad, habitabilidad y desarrollo comercial.

1.2.2 Sobre la utilización exclusiva, temporal y restringida de bienes de uso público.

- El artículo 417 del COOTAD prescribe que: “Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía (...) a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación”.
- El artículo 425 del COOTAD dispone que: “Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados, ajustándose a las disposiciones de este código”.
- El artículo 427 del COOTAD manda que: “El uso indebido, destrucción (...) de cualquier clase de bienes de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados por parte de terceros, serán sancionados por el funcionario que ejerza esta facultad, de conformidad a lo previsto en la normativa respectiva, sin que esto obste el pago de los daños y perjuicios o la acción penal correspondiente”.
- El artículo 60 del COOTAD estipula como atribuciones del alcalde: “n) Suscribir contratos, convenios e instrumentos que comprometan al gobierno autónomo descentralizado municipal, de acuerdo con la ley (...)”.
- Consta publicada en la Gaceta Oficial Nro. 38, de 12 de febrero de 2016, la Ordenanza Especial que norma las construcciones y usos de suelo de las edificaciones a desarrollarse en el Proyecto Ciudad del Milenio, de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora del cantón Daule, la cual establece que sus disposiciones se aplicarán a todos los lotes que resulten del fraccionamiento del solar signado con el código catastral 13-77-0-0-1-2. En particular, dispone como condición especial

- que, sobre el espacio de las vías, se podrán construir pasos elevados o terrazas que, manteniendo la condición de propiedad pública municipal, se utilicen para uso público o para concesiones y comodatos que permitan sufragar el mantenimiento de las áreas públicas municipales del conjunto.
- Mediante Resolución GADIMCD-2018-062 del 16 de mayo del 2018, se resolvió: “**1. APROBAR:** con sustento en los memorandos # GADIMCD-SUP-0580-2018-M, # GADIMCD-DUAC-SAC-0418-2018-M, # GADIMCD-DUAC-0589-2018-M y # GADIMCD-PS-0576-2018-M, emitidos por la Subdirección de Desarrollo Territorial, Subdirección de Avalúos y Catastros, Dirección de Desarrollo Territorial y Procuraduría Síndica respectivamente, cuyos contenidos y orientaciones son de absoluta responsabilidad de sus autores, la revocatoria de la Resolución de fraccionamiento # GADIMCD-2016-036, de fecha 04 de mayo del 2016 y el nuevo fraccionamiento del solar ubicado en la Avenida León Febres Cordero Rivadeneira de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora de esta jurisdicción cantonal, codificado con el # 13-77-0-0-1-2”.
 - Mediante Resolución GADIMCD-2022-010 del 12 de enero de 2022, se resolvió: “**1. APROBAR:** (...) el rediseño del fraccionamiento aprobado mediante Resolución # GADIMCD-2018-062 del 16 de mayo de 2018, en el que intervienen los solares con los códigos catastrales # 13-77-0-0-1-2-6, # 13-77-0-0-1-2-5, # 13-77-0-0-1-2-8, # 13-77-0-0-1-2-4, # 13-77-0-0-1-2-7, # 13-77-0-0-1-2-11, # 13-77-0-0-1-2-10 y # 13-77-0-0-1-2-9, ubicados en la Parroquia Urbana Satélite La Aurora de esta jurisdicción cantonal”.
 - Mediante Resolución GADIMCD-2022-096 del 28 de abril de 2022, se resolvió: “**1. APROBAR:** (...) la rectificación de la Resolución # GADIMCD-2022-010 del 12 de enero, en el sentido de que el rediseño del fraccionamiento se encuentra sustentado en los nuevos planos presentados y en el memorando # GADIMCD-DGDOT-SOT-2022-00491-M, mediante el cual en virtud de los cambios realizados por el Fideicomiso Millenium Towers, se sustituye el numeral 5 y se ratifica el resto del contenido del memorando # GADIMCD-DGDOT-SOT-2021-002218-M, aquello considerado técnicamente factible por la Subdirección de Ordenamiento Territorial mediante memorando # GADIMCD-DGDOT-SOT-2022-00495-M y por la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial mediante memorando # GADIMCD-DGDOT-2022-00345-M, en el que intervienen los solares con los códigos catastrales # 13-77-0-0-1-2-6, # 13-77-0-0-1-2-5, # 13-77-0-0-1-2-8, # 13-77-0-0-1-2-4, # 13-77-0-0-1-2-7, # 13-77-0-0-1-2-11, # 13-77-0-0-1-2-10 y # 13-77-0-0-1-2-9, ubicados en la Parroquia Urbana Satélite La Aurora de esta jurisdicción cantonal”.

- Mediante solicitud presentada el 4 de febrero de 2025, la señora Karina Luisana Rodríguez Santana, en calidad de Apoderada Especial del “FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS”, solicitó la autorización para el uso exclusivo, temporal y restringido de bienes de uso público de propiedad municipal resultantes de los fraccionamientos señalados en los párrafos anteriores, con el propósito de destinarlos a plazoleta y parqueaderos en el marco del desarrollo del Proyecto Ciudad del Milenio proponiendo el pago de una regalía por un periodo de 50 años.
- Mediante Acta Nro. 002-2025, sobre la viabilidad del otorgamiento del uso exclusivo, temporal y restringido de un bien de uso público municipal en la Parroquia Urbana Satélite La Aurora, se establecieron los aspectos económicos, legales y técnicos correspondientes a la petición antes referida, recomendándose al Ejecutivo Cantonal poner dicha acta en conocimiento del Ilustre Concejo Municipal, a fin de que autorice, por resultar técnica y jurídicamente procedente, el uso exclusivo, temporal y restringido de 3.367,44 m² de propiedad municipal a favor del Fideicomiso Millenium Towers. Esta medida optimiza el aprovechamiento del bien sin alterar su carácter de dominio público y contribuye al desarrollo urbano ordenado, así como a la mejora de la movilidad y la descongestión vehicular, en beneficio de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora.

1.2.3 Sobre el proyecto:

Las Partes han resuelto establecer líneas de cooperación orientadas a coadyuvar en la consecución de un hábitat seguro y saludable, así como a mejorar las condiciones de transitabilidad de los residentes del proyecto denominado Ciudad del Milenio y de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora, en atención a su calidad de corresponsables del uso, mantenimiento y conservación del espacio público, cuya superficie asciende a 3.367,44 m² y comprende una vía y la plazoleta asentada sobre esta, conforme a lo previsto en el segundo inciso del artículo 274 y en los artículos 417 y 302 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como en el artículo 38 del Código Orgánico Administrativo.

En este marco, la Ilustre Municipalidad del cantón Daule considera factible la concreción de la colaboración público-privada propuesta por el AUTORIZADO, por cuanto la ejecución del proyecto representa beneficios para la ciudadanía, el interés general y el patrimonio municipal, al: 1) no implicar erogación económica alguna; 2) contribuir a la adecuada habitabilidad y transitabilidad de los residentes y comerciantes del proyecto urbanístico; 3) mejorar

el ornato de la ciudad; y, 4) generar recursos para la Municipalidad, que podrán ser canalizados en obras prioritarias orientadas a la provisión de servicios públicos destinados a satisfacer las necesidades de los dauleños con menos recursos.

1.3. Consideraciones de las Partes: La autonomía de la voluntad de Las Partes constituye la esencia del presente instrumento y, amparada en el régimen legal previamente citado, viabiliza su perfeccionamiento, orientado a propiciar la materialización del interés general.

1.4. Declaraciones de las Partes:

1.4.1. Declaraciones del AUTORIZADO:

1.4.1.1. El AUTORIZADO declara y garantiza:

- 1.4.1.1.1.** Que, libre y voluntariamente comparece en la celebración del convenio.
- 1.4.1.1.2.** Que, para la suscripción y/o validez del convenio no se requieren autorizaciones, permisos y/o licencias previas u ulteriores de otros órganos o personas de carácter público o privado.
- 1.4.1.1.3.** Que, todos los recursos económicos, humanos, tecnológicos y materiales necesarios para el cumplimiento de sus obligaciones serán de su exclusiva cuenta y responsabilidad.
- 1.4.1.1.4.** Que, los recursos destinados a la materialización del proyecto u otros que consten o se deriven de la ejecución del presente instrumento, tienen origen lícito y en especial no provienen de ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte y tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, eximiendo de cualquier responsabilidad al **GAD** de la veracidad de la declaración.
- 1.4.1.1.5.** Que, se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para la materialización del proyecto u otros que consten o se deriven de la ejecución del presente instrumento.
- 1.4.1.1.6.** Que, comprende y entiende las obligaciones o compromisos que adquiere mediante el presente instrumento.

1.4.2. Declaraciones del GAD:

1.4.2.1. La **Ilustre Municipalidad del cantón Daule** declara y garantiza:

1.4.2.1.1. Que, libre y voluntariamente comparece en la celebración del convenio.

1.4.2.1.2. Que, comprende y entiende los compromisos que adquiere mediante el presente instrumento.

2. DISPOSICIONES GENERALES.-

2.1. Definiciones:

Las Partes convienen en que en el presente instrumento, sus anexos y en aquellos documentos que se generan en el curso de la ejecución del convenio, los términos que se enumeran a continuación tendrán el significado que se indica en esta cláusula 2.1.

2.1.1. Adenda: El documento aceptado por Las Partes a través del cual se realice cualquier modificación, rectificación, ampliación o aclaración a los términos del presente convenio.

2.1.2. Año Fiscal: Es el período comprendido entre el 1 enero y 31 de diciembre de cualquier año, conforme lo establecido en la Codificación de la Ley de Régimen Tributario Interno o cualquier otra Norma que en el futuro la reemplace o sustituya.

2.1.3. Área Pública: Son las áreas destinadas a la satisfacción de necesidades colectivas tales como: vías públicas, áreas para la recreación, parques, plazoletas, zonas verdes.

2.1.4. Autoridad Competente: Aquellas personas, órganos o entidades que han asumido facultades de resolución, decisión o ejecución y que están dotados, en consecuencia, de la potestad para realizar actos de transcendencia jurídica que invaden el ámbito de acción de las personas imponiéndoles su voluntad. Es decir, es cualquier organismo público, entidad administrativa, autoridad judicial, autoridad legislativa, de cualquier orden, ya sea nacional, regional, provincial, municipal, parroquial del Ecuador.

2.1.5. Controversias: Es cualquier controversia, disputa, reclamo o desavenencia de cualquier tipo entre Las Partes, que se derive o que guarde relación con el convenio, incluyendo la constitución, validez, aplicación, interpretación, ejecución, incumplimiento y terminación del mismo.

2.1.6. Convenio: Es este convenio, incluyendo todos los anexos que se adjuntan al mismo y que constituyen parte integral del instrumento, y sus documentos habilitantes, así como todas las modificaciones y enmiendas que a futuro se hagan al mismo por escrito de conformidad con sus términos, en la medida que dichas modificaciones y enmiendas hayan sido debidamente aprobadas y otorgadas por Las Partes.

2.1.7. Corrección: Significa cualquiera y todas las acciones que deban tomarse para eliminar cualquier deficiencia.

- 2.1.8. Deficiencia:** Cualquier condición o característica de los servicios provistos que no cumpla con los requerimientos del convenio, la Ley Aplicable o Disposiciones Técnicas Aplicables.
- 2.1.9. DGOP:** Dirección General de Obras Públicas de la Ilustre Municipalidad del cantón Daule.
- 2.1.10. Día:** Es un día calendario Gregoriano.
- 2.1.11. Día Hábil:** Es cualquier día que no sea considerado como día de descanso obligatorio de acuerdo con la Ley aplicable.
- 2.1.12. Disposiciones Técnicas Aplicables:** Son el conjunto de requisitos y normas técnicas en las que se describen las características, medios y modalidades mínimas para la prestación de los diversos servicios o de los bienes y obras que son objeto del presente instrumento, incluyendo cualquier código, documento, decreto, reglamento o cualquier otra disposición legal del Ecuador, a los cuales se ceñirán los trabajos objeto del convenio.
- 2.1.13. Dólar:** Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, que también es la moneda de curso legal en Ecuador a la fecha de inicio del presente convenio.
- 2.1.14. Ecuador o Estado o Gobierno:** Es la República del Ecuador.
- 2.1.15. Ejecución del Proyecto:** Comprende la destinación por parte del **AUTORIZADO** de los recursos económicos, humanos, tecnológicos y materiales requeridos para el mantenimiento y conservación del espacio público que comprende un ACM-1, una vía y la plazoleta asentada sobre estos. Todo lo cual, bajo el control de la Ilustre Municipalidad del cantón Daule.
- 2.1.16. Equipo mínimo:** Bienes muebles destinados para la realización del servicio objeto del convenio.
- 2.1.17. Espacio Público:** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.
- 2.1.18. Fecha de Inicio:** Es la fecha de suscripción de este convenio.
- 2.1.19. Fiscalización:** La actividad administrativa de supervisión y control de los servicios, obligaciones y del cumplimiento del convenio, ejercida por la Ilustre Municipalidad del cantón Daule a través de las Direcciones institucionales conforme al ámbito de su competencia designadas por medio de este acto.
- 2.1.20. Fuerza Mayor o Caso Fortuito:** Se entenderá por Fuerza Mayor o Caso Fortuito la definición del artículo 30 del Código Civil.
- 2.1.21. Ley Aplicable:** Es la normativa de la República del Ecuador, incluyendo la Constitución, Convenios y Tratados Internacionales, códigos, leyes, reglamentos, ordenanzas, resoluciones, regulaciones, normas, decretos, dictámenes, fallos o decisiones de cualquier Autoridad Competente incluyendo, en cada caso, las interpretaciones o aplicaciones de ellas. Cuando en este convenio

se hace referencia a una disposición legal específica, se entenderá que se hace relación a la norma vigente a la Fecha de Inicio.

- 2.1.22. Mantenimiento:** Conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que el espacio público objeto del presente convenio se conserve y continúe funcionando adecuadamente. Se deja expresamente establecido que la totalidad de las obligaciones asumidas por el AUTORIZADO en este instrumento se ejecutará de manera oportuna, con la debida diligencia y cuidado, y de buena fe. Asimismo, toda obligación vinculada de forma directa, o que pueda incidir en la ejecución del proyecto y del presente convenio, será cumplida en los mismos términos, atendiendo a la naturaleza del servicio público, sus características y el interés general.
- 2.1.23. Mejores Esfuerzos:** Son todos los esfuerzos a disposición de una parte encaminados a tomar acciones positivas, que sean necesarias, debidas o recomendables, para consumir, hacer efectiva o cumplir una obligación.
- 2.1.24. Mes:** Es cada uno de los 12 meses del calendario Gregoriano que comienza el primer día de cada mes calendario.
- 2.1.25. Municipalidad:** Ilustre Municipalidad del cantón Daule.
- 2.1.26. Notificaciones:** Tiene el significado que se le atribuye en la cláusula 2.3.1 del presente convenio.

2.2. Interpretación:

Las siguientes reglas serán de aplicación para la interpretación del convenio:

- 2.2.1.** Las disposiciones que incluyen las palabras "de acuerdo", "acordado" o "acuerdo" requieren que el acuerdo conste por escrito.
- 2.2.2.** Los términos "escrito" o "por escrito" significa escrito a mano, escrito a máquina, impreso o generado electrónicamente, dando como resultado un registro permanente.
- 2.2.3.** Todas las referencias a "incluye", "incluyen", o "inclusive" significarán "incluyendo", sin que constituya limitación.
- 2.2.4.** Todas las referencias en este convenio a cláusulas o anexos se refieren a las cláusulas y a los anexos de este instrumento.
- 2.2.5.** Se interpretará que todas Las Partes participaron de igual modo en la redacción de cada disposición de este convenio y, en consecuencia, Las Partes reconocen y acuerdan que cualquier regla de interpretación de que un documento debe interpretarse en contra de la parte que lo redacta no será aplicable a este convenio.
- 2.2.6.** En todos los casos en que los plazos venzan en días no laborables, se entenderán prorrogados hasta el primer día hábil siguiente.
- 2.2.7.** Para las especificaciones técnicas no incluidas en este convenio, Las Partes se remiten a las generalmente aceptadas en la industria de diseño, ingeniería, construcción, montaje, pruebas, operación y

mantenimiento seguro y eficiente de las obras, bienes o servicios similares al proyecto;

- 2.2.8.** Conforme lo previsto en el artículo 1562 del Código Civil del Ecuador, Las Partes deberán ejecutar el convenio de buena fe, y también razonable y equitativamente, y por lo tanto ejecutar todas aquellas tareas que, por su naturaleza, se entiendan inherentes a las obligaciones que están a cargo de cada una de Las Partes conforme al presente convenio; y,
- 2.2.9.** Por lo demás, serán de aplicación las reglas de interpretación de los contratos contenidas en el Título Décimo Tercero (XIII), Libro Cuarto (IV), del Código Civil.

2.3. Notificaciones y otras comunicaciones:

- 2.3.1. Forma:** Todas las comunicaciones y Notificaciones que Las Partes deben cursarse entre sí, con relación a este convenio, incluyendo las que contengan solicitudes, dictámenes, opiniones, aceptaciones, renunciaciones, consentimientos, instrucciones, autorizaciones, informes, estudios y demás documentos, deberán ser realizadas por escrito, en idioma castellano y deberán ser entregados a la otra parte, ya sea de forma personal, por correo especial (Courier) o correo electrónico, con acuse de recibo de la parte receptora. Las Notificaciones que una parte envíe a la otra deberán estar dirigidas al representante de la otra Parte.
- 2.3.2. Recepción:** Para todos los efectos de este Convenio se entenderá que una comunicación fue recibida por la otra parte, cuando sea recibida por entrega personal, por correo especial (Courier) en el domicilio de la parte notificada o por correo electrónico o de conformidad con la Ley de Comercio Electrónico del Ecuador.
- 2.3.3. Cambio de domicilio:** Las Partes podrán designar nuevas direcciones donde deben entregarse las Notificaciones a ellas dirigidas, notificando de este particular dentro de los quince (15) días de sucedido el hecho, conforme al procedimiento previsto en esta cláusula.

2.4. Legislación e Idioma:

- 2.4.1. Legislación:** El convenio se registrará e interpretará de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, las cuales además servirán de fundamento para la solución de Controversias.
- 2.4.2. Idioma:** El idioma para las Notificaciones entre Las Partes será el castellano.

2.5. Cumplimiento de leyes:

En ejecución del convenio, Las Partes deberán cumplir con la Ley Aplicable.

2.6. Orden de prioridad:

En caso de que existan contradicciones o conflictos entre las estipulaciones del cuerpo principal del convenio y las de cualquiera de sus anexos, las disposiciones del cuerpo principal del convenio prevalecerán sobre las de los anexos.

3. OBJETO.- Las Partes suscriben el presente convenio con el objeto de establecer líneas de cooperación para la conservación de determinados bienes de uso público ubicados en el ámbito del Proyecto Urbanístico “Ciudad del Milenio”, a fin de coadyuvar en la consecución de un hábitat seguro y saludable, mejorar las condiciones de transitabilidad y poner a disposición de los residentes áreas de uso común del proyecto en adecuados niveles de conservación; y, específicamente, autorizar al FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS la utilización exclusiva, temporal y restringida del ACM-1, con una superficie de 567,27 m², y de la vía pública municipal, con una superficie de 1.276,42 m², incluyendo la plazoleta asentada sobre dichos bienes, conforme al Anexo 1, para su administración, operación y mantenimiento, destinada al uso público y al funcionamiento de un parqueadero tarifado, procurando condiciones adecuadas de habitabilidad, transitabilidad, seguridad, accesibilidad, orden y ornato.

La autorización se otorga con sujeción al régimen previsto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y el Código Orgánico Administrativo, y se materializa mediante el pago de la regalía que se establezca en este instrumento, así como mediante el cumplimiento, por parte del AUTORIZADO, de las obligaciones de uso, mantenimiento, conservación y demás compromisos asumidos, que deberán ejecutarse de manera oportuna, con la debida diligencia y cuidado, y de buena fe, bajo la fiscalización y control de la MUNICIPALIDAD, observando la Ley Aplicable y Disposiciones Técnicas Aplicables, atendiendo el interés general y garantizando el acceso no discriminatorio y la seguridad de los usuarios.

4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-

Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en el presente convenio, sus anexos y la Ley Aplicable, Las Partes asumen las siguientes obligaciones, en atención a la naturaleza de los bienes de uso público objeto de la autorización, al interés general comprometido y a la finalidad de conservación, seguridad, habitabilidad, transitabilidad, accesibilidad, orden y ornato.

4.1. OBLIGACIONES DEL AUTORIZADO.-

4.1.1. Pagar a favor de la MUNICIPALIDAD la regalía por la utilización exclusiva, temporal y restringida de los bienes de uso público, en los montos, periodicidad, forma y condiciones establecidos en este convenio; así como asumir los intereses, recargos o consecuencias que correspondan por mora, conforme a lo previsto en el instrumento y la normativa aplicable.

4.1.2. Financiar íntegramente, por su cuenta y riesgo, todos los recursos económicos, humanos, tecnológicos y materiales requeridos para la ejecución de sus obligaciones, incluyendo, sin limitarse a: mantenimiento preventivo y correctivo, conservación, limpieza, seguridad, señalética, reposiciones, reparaciones, seguros, permisos y licencias que fueren exigibles, sin que ello genere erogación alguna para la MUNICIPALIDAD.

4.1.3. Mantener el área autorizada (ACM-1 con 567,27 m² y vía pública municipal con 1.276,42 m², incluyendo la plazoleta asentada sobre estos) en condiciones óptimas de funcionamiento y seguridad, evitando su deterioro y garantizando su uso conforme al objeto del convenio, sin afectar la movilidad peatonal ni el tránsito vehicular interno del proyecto.

4.1.4. Presentar a la administración del convenio, dentro del plazo que se establezca en el acta de entrega-recepción o, en su defecto, dentro de los treinta (30) días siguientes a la Fecha de Inicio, un Plan de Mantenimiento y Conservación anual, que contemple como mínimo: actividades preventivas y correctivas, frecuencias, responsables, estándares de calidad, cronograma, protocolos de atención de emergencias, registro de incidencias y mecanismos de verificación; plan que deberá actualizarse anualmente o cuando existan cambios relevantes en el uso o las condiciones del área.

4.1.5. Ejecutar todas las actividades de mantenimiento, conservación y seguridad conforme a las Disposiciones Técnicas Aplicables y a las directrices y especificaciones emitidas por la Dirección General de Obras Públicas, la administración del convenio o la unidad municipal competente, utilizando materiales de óptima calidad, técnicas idóneas y personal calificado, y manteniendo trazabilidad documental de lo ejecutado.

4.1.6. Cuando se detecten deficiencias, riesgos o incumplimientos, el AUTORIZADO deberá: a) en casos críticos o que impliquen riesgo para personas o bienes, implementar medidas inmediatas de mitigación dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la notificación o detección, según corresponda, y ejecutar la corrección definitiva dentro del plazo que determine la Fiscalización, atendiendo criterios técnicos y de seguridad; y, b) en casos no críticos, presentar la propuesta de corrección o informar la corrección ejecutada dentro del término previsto en la cláusula 7.4.2, y ejecutar la corrección dentro de los plazos previstos en la cláusula 7.4.4.

4.1.7. Implementar y sostener medidas permanentes de seguridad, orden y ornato en el área autorizada, incluyendo, según corresponda: iluminación operativa, demarcación, señalización preventiva, control de accesos, resguardo de elementos urbanos, gestión de riesgos, y medidas para evitar obstrucciones, accidentes y uso indebido del bien público.

4.1.8. Obtener, mantener vigentes y cumplir los permisos, autorizaciones, licencias y aprobaciones que resulten exigibles para intervenciones o

cualquier modificación física o funcional dentro del área autorizada. Queda expresamente prohibido ejecutar obras, ampliaciones, reconfiguraciones o instalaciones permanentes sin la aprobación previa y por escrito de la MUNICIPALIDAD, cuando corresponda.

4.1.9. Sustitución del AUTORIZADO y contratación de operador del parqueadero.-

4.1.9.1. En atención a la naturaleza del AUTORIZADO como fideicomiso mercantil inmobiliario de duración limitada, se podrá realizar la sustitución del AUTORIZADO y/o la cesión de la posición contractual derivada de este convenio a favor de un tercero que sea constituido específicamente para la administración y operación de la torre de parqueos y del sistema integral de parqueos del proyecto Ciudad Millenium, siempre que se cumplan, de manera concurrente, las siguientes condiciones:

a) La sustitución o cesión deberá ser notificada por el fiduciario a la administración del convenio, con al menos treinta (30) días de anticipación, adjuntando la documentación habilitante que acredite: (i) la constitución y representación legal del cesionario o nuevo autorizado; (ii) su objeto social o finalidad específica vinculada a la administración y operación del sistema de parqueos; (iii) la aceptación expresa, total e incondicional, de todas las obligaciones y cargas del presente convenio, incluyendo el pago de la regalía, intereses, multas, obligaciones de mantenimiento, conservación, seguridad, orden y ornato; y (iv) la inexistencia de prohibiciones o limitaciones legales para asumir la posición contractual.

b) La sustitución o cesión requerirá el reconocimiento expreso de la MUNICIPALIDAD mediante adenda, suscrita por los representantes competentes, en la que se identifique al nuevo autorizado y se deje constancia de la continuidad del convenio, sin modificación del objeto, del área autorizada, del régimen de fiscalización, ni de las obligaciones esenciales.

c) La suscripción de la adenda tendrá efectos declarativos de continuidad y no constituirá un nuevo convenio, ni implicará iniciar un nuevo procedimiento de autorización, siempre que el cesionario o nuevo autorizado mantenga las mismas condiciones de finalidad, uso autorizado y obligaciones, y que la sustitución no afecte el interés general ni desnaturalice el carácter de bien de uso público.

d) La sustitución o cesión no liberará al AUTORIZADO original ni al fiduciario respecto de obligaciones, multas, intereses o valores devengados con anterioridad a la fecha de eficacia de la adenda, los cuales permanecerán a su cargo solidario hasta su íntegra liquidación, salvo que la MUNICIPALIDAD, de manera expresa, acepte lo contrario en la propia adenda.

4.1.9.2. La operación y mantenimiento del parqueadero tarifado será ejecutada directamente por el AUTORIZADO o, bajo su exclusiva responsabilidad, por empresas especializadas contratadas para la gestión de sistemas de control y administración de parqueos. En caso de contratación de un operador, el AUTORIZADO deberá: (i) asegurar que el operador cumpla la Ley Aplicable, las Disposiciones Técnicas y de seguridad exigibles; (ii) mantener la responsabilidad integral frente a la MUNICIPALIDAD por la operación, mantenimiento, recaudos, atención al usuario y cualquier incumplimiento del operador; y (iii) facilitar a la administración del convenio la información y documentación necesaria para fines de control y fiscalización.

4.1.10. Mantener un registro actualizado de actividades e incidencias (bitácora), incluyendo reportes de mantenimiento, inspecciones internas, reparaciones, reposiciones, novedades de seguridad y evidencias de ejecución. El AUTORIZADO deberá remitir a la administración del convenio informes periódicos, con la frecuencia que esta determine, y entregar toda información técnica, financiera y operativa que sea requerida para verificar el cumplimiento de obligaciones.

4.1.11. Suscribir el acta de entrega-recepción inicial del área autorizada y participar en inspecciones periódicas que convoque la administración del convenio, suscribiendo las actas de constatación y comprometiéndose a subsanar las observaciones que se determinen en ellas.

4.1.12. Asumir la responsabilidad por daños, afectaciones o menoscabos que se generen en el área autorizada o a terceros, cuando sean atribuibles al AUTORIZADO, a su personal, contratistas, proveedores o a cualquier tercero que actúe por su cuenta o bajo su dirección; debiendo reparar integralmente, a su costo, los daños ocasionados.

4.1.13. Mantener vigentes pólizas de seguros adecuadas al riesgo, al menos de responsabilidad civil frente a terceros.

4.1.14. Asumir la calidad de empleador respecto de su personal y de los contratistas que intervengan en la ejecución de sus obligaciones, siendo el único responsable de obligaciones laborales, de seguridad social, prevención de riesgos, tributarias y demás que se deriven, sin que se genere relación laboral ni responsabilidad alguna para la MUNICIPALIDAD.

4.1.15. Mantener el área libre de residuos, escombros y materiales peligrosos; gestionar adecuadamente desechos y limpieza; y ejecutar sus actividades procurando minimizar molestias a los residentes y usuarios, adoptando medidas de control de ruido, polvo y circulación, conforme a la normativa aplicable.

4.1.16. A la terminación del convenio, por cualquier causa, devolver el área autorizada a la MUNICIPALIDAD en condiciones de conservación,

operatividad y seguridad iguales o mejores a las recibidas, salvo el desgaste normal por uso adecuado; debiendo, además, retirar o regularizar instalaciones no autorizadas y ejecutar, a su costo, las acciones de restitución que se establezcan en el acta de devolución.

4.1.17. Reconocer que el incumplimiento de sus obligaciones constituye causal para la imposición de medidas correctivas, sanciones contractuales o terminación anticipada y unilateral, conforme al procedimiento que corresponda, garantizando el debido proceso y el derecho a la defensa, sin que ello genere derecho a indemnización a favor del AUTORIZADO cuando la terminación sea imputable a su incumplimiento.

4.1.18. Cualquier ampliación del área, incorporación de nuevos bienes, modificación del destino o cambio sustancial del esquema de uso autorizado deberá formalizarse mediante adenda y/o acta técnica, según corresponda, y podrá implicar la revisión de condiciones, obligaciones y regalía.

4.1.19. En caso de operar el parqueadero tarifado dentro del área autorizada, el AUTORIZADO deberá: (i) implementar un esquema de operación y tarificación transparente, con tarifas y condiciones de uso visibles al público mediante señalética permanente; (ii) sujetarse a la Ley Aplicable y, cuando corresponda, obtener las licencias o autorizaciones correspondientes emitidas por autoridad competente; (iii) garantizar la no discriminación en el acceso y el respeto a las condiciones de accesibilidad universal, incluyendo espacios preferentes cuando corresponda; (iv) habilitar mecanismos de control y registro de ingresos (boletaje, sistema electrónico u otro medio verificable) y conservar la información mínima de operación para fines de control y fiscalización; (v) mantener el área operativa libre de obstáculos, con demarcación, circulación interna segura y medidas de gestión de riesgos; y (vi) abstenerse de destinar el área a usos distintos a los autorizados o de imponer condiciones que restrinjan injustificadamente el uso público permitido.

4.1.20. El AUTORIZADO asumirá, de forma exclusiva, el pago oportuno de todos los tributos, tasas, permisos, patentes, licencias, habilitaciones y cualquier otra prestación pecuniaria que resulte aplicable por razón de la administración, operación, explotación económica y/o actividad que desarrolle dentro del área objeto del presente convenio, incluyendo, de ser el caso, los valores vinculados a la operación del parqueadero tarifado. El pago de tales conceptos será independiente y no sustituye ni se compensa con la regalía prevista en este instrumento. A requerimiento del Administrador del Convenio o de la Dirección General Financiera, el AUTORIZADO deberá presentar los comprobantes de pago y la documentación habilitante que acredite el cumplimiento de estas obligaciones. El incumplimiento de esta obligación constituirá deficiencia mayor y habilitará a la MUNICIPALIDAD a requerir su subsanación y aplicar las medidas contractuales correspondientes.

4.2. OBLIGACIONES DE LA MUNICIPALIDAD.-

4.2.1. Otorgar por este acto y mantener la autorización de uso exclusivo, temporal y restringido sobre el área definida en el convenio, dentro del marco legal aplicable y de las competencias municipales, mientras el AUTORIZADO cumpla sus obligaciones y se mantengan las condiciones que motivaron su otorgamiento.

4.2.2. Designar a la administración del convenio y a las unidades técnicas responsables de la fiscalización y control, a fin de verificar el cumplimiento de obligaciones, emitir observaciones técnicas, requerir correcciones y levantar actas de inspección y constatación.

4.2.3. Entregar al AUTORIZADO, mediante acta de entrega-recepción, el área objeto de la autorización, incorporando, cuando corresponda, referencias planimétricas, estado inicial del bien, inventario de elementos existentes y condiciones de operación, para efectos de control de conservación y devolución.

4.2.4. Emitir, a través de las unidades competentes, las directrices, especificaciones o criterios técnicos que resulten necesarios para preservar la integridad del bien público y asegurar condiciones adecuadas de seguridad, accesibilidad, transitabilidad, orden y ornato, así como para la correcta ejecución del mantenimiento y conservación.

4.2.5. Realizar inspecciones periódicas y/o extraordinarias cuando existan denuncias, novedades, emergencias o indicios de deterioro o incumplimiento, y notificar al AUTORIZADO las observaciones y medidas correctivas que correspondan, estableciendo plazos razonables conforme a la naturaleza del hallazgo.

4.2.6. Requerir al AUTORIZADO la implementación de correcciones, ajustes o reparaciones, y aplicar, de ser el caso, las medidas contractuales, administrativas o la terminación anticipada y unilateral previstas en el convenio, observando el procedimiento aplicable, el debido proceso y el derecho a la defensa.

4.2.7. Recibir los pagos de regalía conforme a lo estipulado, emitir los documentos de soporte y registros que correspondan, y efectuar la administración presupuestaria y contable conforme a la normativa aplicable, sin que ello implique afectación a la obligación principal del AUTORIZADO de conservar y mantener el bien público.

4.2.8. Atender, mediante los canales institucionales, las solicitudes técnicas o administrativas del AUTORIZADO vinculadas a la ejecución del convenio (por ejemplo, coordinación de inspecciones, emisión de criterios o validaciones técnicas), dentro de plazos razonables y conforme a disponibilidad y

procedimientos internos, sin que dicha atención exima al AUTORIZADO del cumplimiento oportuno de sus obligaciones.

4.2.9. Coordinar, cuando resulte procedente, con otras dependencias municipales o entidades competentes, acciones que pudieren incidir en el área autorizada, informando oportunamente al AUTORIZADO cuando se prevean intervenciones públicas que requieran ajustes operativos temporales, por razones de interés general, seguridad o necesidad pública.

4.2.10. Recibir a su conformidad el área objeto del convenio al momento de su terminación, mediante acta de devolución, dejando constancia del estado del bien, observaciones técnicas y, de ser necesario, las acciones de restitución o corrección que el AUTORIZADO deba ejecutar, sin perjuicio de iniciar las acciones pertinentes por daños o incumplimientos.

4.2.11. Mantener el expediente administrativo del convenio, incluyendo actos habilitantes, informes, actas, notificaciones y comunicaciones, a fin de garantizar trazabilidad, control y transparencia en la gestión del instrumento.

4.2.12. Ejercer sus competencias de tutela, control y conservación de los bienes de uso público, asegurando que la autorización aquí otorgada no desnaturalice el carácter de bien público ni contravenga la Ley Aplicable.

4.3. De las obligaciones de Las Partes respecto de la propiedad de los bienes muebles, instalaciones y bienes accesorios ubicados en el área objeto de uso exclusivo, temporal y restringido:

La Ilustre Municipalidad del cantón Daule es propietaria del bien inmueble en el que se desarrollará la plazoleta y el parqueadero, cuya área será entregada para uso exclusivo, temporal y restringido al **AUTORIZADO**.

Las mejoras a dicho inmueble que se construya o se instale con el propósito de cumplir con dicho uso, serán –por accesión- de propiedad municipal. Por este acto son transferidos a título gratuito a favor de la Ilustre Municipalidad del cantón Daule todos los bienes afectados al uso de dicha área, así como equipos, al igual que todos los demás bienes que se incorporen al bien de dominio público señalado que no puedan ser retirados al concluir la vigencia del convenio sin afectar la integridad del inmueble al que se adhieren.

Al término del presente convenio, los bienes deberán entregarse en condiciones normales de operabilidad y funcionamiento, debiendo adoptar la Municipalidad las medidas adecuadas para recibirlos. De producirse daño en la infraestructura por omisión en el mantenimiento o por otras causas, el **AUTORIZADO** será responsable de los daños y deberá repararlos.

La Ilustre Municipalidad del cantón Daule no asumirá valor alguno ni indemnizará por la transferencia de los bienes a su favor.

Los bienes que adquiriera el **AUTORIZADO** a cualquier título y que queden adheridos al inmueble objeto del uso exclusivo, no podrán enajenarlos ni someterlos a gravámenes de ninguna especie. Por lo tanto, queda expresamente prohibido al **AUTORIZADO** enajenar, preñar o establecer cualquier tipo de limitación al dominio, gravamen o restricción.

5. REGALÍA POR LA UTILIZACIÓN EXCLUSIVA, TEMPORAL Y RESTRINGIDA DE DETERMINADOS BIENES DE USO PÚBLICO.-

5.1. Determinación y naturaleza de la contraprestación. En virtud de la autorización de utilización exclusiva, temporal y restringida de los bienes de uso público materia del presente convenio, y conforme al régimen previsto para esta modalidad de uso, el **AUTORIZADO** pagará a favor de la MUNICIPALIDAD una regalía mensual como contraprestación económica no tributaria por el aprovechamiento autorizado.

5.2. Monto base. La regalía mensual base se fija en USD 750,00 (setecientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América con 00/100), sin incluir impuestos aplicables, correspondiente al área autorizada destinada a plazoleta y parqueaderos, cuya determinación se sustenta en las condiciones específicas de uso previstas en este instrumento.

Los ingresos generados por concepto de la regalía prevista en este Convenio se registrarán por la MUNICIPALIDAD en la partida presupuestaria de ingreso Nro. 18.02.04, denominada 'Transferencias o donaciones corrientes del sector privado no financiero', y se asociarán a la cuenta contable Nro. 626.02.04.

5.3. No imputación a inversiones del AUTORIZADO. La regalía es independiente y no se imputará, compensará ni acreditará al valor de las inversiones, obras, adecuaciones, equipamiento, gastos de mantenimiento, seguridad, limpieza u otros costos que asuma el **AUTORIZADO**, los cuales serán de su exclusiva cuenta y riesgo, conforme a este convenio.

5.4. Forma, plazo y acreditación de pago.

5.4.1. Periodicidad y vencimiento. El **AUTORIZADO** pagará la regalía en forma mensual, por períodos vencidos, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes.

5.4.2. Medio de pago y gastos. El pago se realizará mediante depósito o transferencia a la cuenta bancaria que la MUNICIPALIDAD designe por escrito. Los gastos, comisiones o cargos bancarios correrán por cuenta del **AUTORIZADO**, de modo que a la MUNICIPALIDAD se le acredite el valor íntegro de la regalía.

Los valores aquí pactados serán cancelados mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta corriente Nro. 7830327, sublínea 110201, del BANCO GUAYAQUIL S.A., a nombre de la MUNICIPALIDAD.

5.4.3. Soportes y registro. El AUTORIZADO deberá remitir a la administración del convenio el comprobante de pago dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a su realización. La MUNICIPALIDAD registrará el ingreso conforme a su normativa y a las Normas de Control Interno aplicables para la determinación, recaudación, registro y control de ingresos públicos.

Una vez efectuada la transferencia a la cuenta bancaria señalada, corresponderá al AUTORIZADO notificar y remitir el soporte documental del pago (comprobante de depósito o transferencia) a los correos aracelly.villamar@daule.gob.ec y secretaria@daule.gob.ec, dentro del plazo máximo de veinticuatro (24) horas contadas desde la realización del pago, a fin de que la MUNICIPALIDAD gestione la emisión y entrega del certificado municipal de pago correspondiente.

5.5. Reajuste por inflación.

5.5.1. Índice aplicable. La regalía se reajustará por inflación utilizando el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado mensualmente por el INEC u otro indicador oficial que lo sustituya.

5.5.2. Periodicidad del reajuste. El reajuste se efectuará de manera anual, en el mes de enero de cada año, con base en la variación del IPC conforme a la fórmula prevista en esta cláusula. El nuevo valor regirá para los doce (12) pagos mensuales siguientes, sin perjuicio de que, si el convenio inicia en un mes distinto a enero, el primer reajuste se realice en el enero inmediato posterior a la Fecha de Inicio.

5.5.3. Fórmula de reajuste por inflación. El valor reajustado de la regalía se calculará así:

$$R1 = R0 \times (IPC1 / IPC0)$$

Donde:

- a) R1: regalía mensual reajustada aplicable para el período anual siguiente.
- b) R0: regalía mensual vigente inmediatamente anterior al reajuste.
- c) IPC1: valor del IPC Nacional correspondiente al mes de diciembre del año inmediatamente anterior al reajuste (o al último IPC publicado oficialmente antes de la fecha de cálculo).
- d) IPC0: valor del IPC Nacional correspondiente al mes de diciembre del año previo al considerado en IPC1 (o el IPC base definido para el reajuste anterior).

5.5.4. Regla de no disminución. Si el factor (IPC1 / IPC0) resultare menor a 1,00, el valor de la regalía se mantendrá en el mismo monto vigente inmediatamente anterior, sin reducción, aplicándose el reajuste únicamente cuando el factor sea igual o mayor a 1,00.

5.5.5. Cambio de base, sustitución o discontinuidad del índice. En caso de modificación de año base, empalme metodológico, sustitución o discontinuidad del IPC, se utilizará el índice oficial equivalente y/o los factores de enlace publicados por el INEC u organismo competente, de manera que el reajuste preserve la comparabilidad de la serie.

5.5.6. Redondeo. El valor reajustado se redondeará a dos (2) decimales.

5.6. Mora, intereses y consecuencias por incumplimiento.

5.6.1. Mora automática. El no pago total de la regalía en la fecha de vencimiento generará mora automática a partir del día siguiente, sin necesidad de requerimiento previo.

5.6.2. Interés moratorio. En caso de mora, el AUTORIZADO pagará, además de la regalía adeudada, el interés moratorio calculado desde el día siguiente a la fecha de vencimiento hasta la fecha efectiva de pago, únicamente sobre el saldo insoluto de regalía no pagada. Para estos efectos, se aplicará como tasa anual la tasa activa efectiva referencial publicada por el Banco Central del Ecuador para el segmento “Productivo Empresarial” (o la denominación equivalente que la sustituya), vigente para el mes calendario en el que se configure el impago.

El interés moratorio se liquidará con base en días calendario, conforme a la siguiente fórmula:

$$IM = S \times (T/100) \times (D/360)$$

Donde:

- a) IM: interés moratorio a pagar (USD);
- b) S: saldo insoluto de regalía no pagada (USD);
- c) T: tasa activa efectiva referencial anual aplicable al segmento Productivo Empresarial vigente para el mes del impago (porcentaje anual);
- d) D: número de días calendario de mora, contados desde el día siguiente al vencimiento hasta la fecha efectiva de pago, inclusive.

Si el período de mora comprende más de un mes calendario, el interés se calculará por tramos mensuales, aplicando en cada tramo la tasa vigente para el mes respectivo, prorrateada por días. En caso de que el Banco Central del Ecuador modifique la metodología, cambie la denominación, sustituya o deje de publicar la tasa señalada, se aplicará la tasa oficial equivalente que la reemplace para el segmento comparable o su equivalente funcional, dejando constancia motivada en la liquidación y en el expediente del convenio.

5.6.3. Medidas adicionales. Sin perjuicio del devengo de intereses moratorios, la MUNICIPALIDAD podrá requerir el pago de los valores

adeudados mediante notificación escrita. De persistir el incumplimiento, la MUNICIPALIDAD podrá adoptar las medidas administrativas y contractuales que correspondan, incluyendo la imposición de las sanciones previstas en este instrumento y el inicio del procedimiento de terminación anticipada y unilateral del convenio, conforme a las cláusulas pertinentes.

5.7. Revisión por cambios sustanciales. Si, por causas imputables al AUTORIZADO o a solicitud de este, se produjeran modificaciones sustanciales en la superficie efectivamente utilizada, el destino autorizado (por ejemplo, ampliación del parqueadero tarifado), o las condiciones de explotación económica, la MUNICIPALIDAD podrá disponer la revisión técnica-financiera de la regalía y proponer su ajuste, lo cual se formalizará mediante la respectiva adenda, sin perjuicio del reajuste por inflación previsto en esta cláusula.

6. FECHA DE INICIO Y PLAZO DEL CONVENIO.-

6.1. Fecha de inicio y vigencia. El presente convenio entrará en vigencia y producirá efectos a partir de la fecha de su suscripción por Las Partes (la "Fecha de Inicio"), sin perjuicio de que determinadas obligaciones operativas, técnicas o administrativas puedan sujetarse a los hitos, plazos o condiciones establecidos en el acta de entrega-recepción o en los anexos del convenio.

6.2. Plazo del convenio.

6.2.1. Plazo inicial. El plazo de vigencia del presente convenio será de veinticinco (25) años, contados a partir de la Fecha de Inicio, período durante el cual se mantendrá la autorización de utilización exclusiva, temporal y restringida, siempre que el AUTORIZADO cumpla con las obligaciones previstas en este instrumento y la Ley Aplicable.

6.2.2. Prórroga por acuerdo. Las Partes podrán prorrogar el plazo por uno o más períodos adicionales, mediante adenda otorgada por escrito y suscrita por los representantes legales, previo informe técnico y jurídico favorable de las direcciones municipales competentes y la verificación del cumplimiento de las obligaciones a cargo del AUTORIZADO, especialmente en materia de pago de regalía, mantenimiento y conservación del bien público.

6.2.3. No renovación tácita. El vencimiento del plazo no se entenderá prorrogado por tácita reconducción. Concluido el plazo, el AUTORIZADO deberá proceder a la devolución del área conforme a este convenio, salvo que se haya suscrito previamente una adenda de prórroga.

6.2.4. Reversión y restitución. Al término del plazo, y sin necesidad de declaración adicional, la MUNICIPALIDAD recuperará la plena disponibilidad del bien de uso público, debiendo el AUTORIZADO entregarlo en los términos previstos en este instrumento, mediante acta de devolución.

7. ADMINISTRACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL CONVENIO.-

7.1. Sistema de control. Para asegurar el cumplimiento del objeto del convenio, la MUNICIPALIDAD ejercerá las funciones de administración, control y fiscalización a través de: (i) el Administrador del Convenio; y (ii) las unidades técnicas y financieras designadas para la Fiscalización, en el ámbito de sus competencias. Dicho sistema tendrá por finalidad verificar el cumplimiento de obligaciones, identificar deficiencias, disponer correcciones, documentar hallazgos mediante actas e informes y, de ser el caso, activar el régimen de consecuencias previsto en el convenio, garantizando el debido proceso.

7.2. Administración del convenio. La Ilustre Municipalidad del Cantón Daule designa como Administrador del Convenio al Director General Administrativo, quien actuará como responsable de la coordinación, seguimiento y control integral del presente instrumento. En particular, le corresponderá:

- a) coordinar y convocar inspecciones periódicas y extraordinarias;
- b) receptar, revisar y aprobar o formular observaciones a la documentación que presente el AUTORIZADO;
- c) emitir requerimientos, instrucciones y comunicaciones oficiales relacionadas con el cumplimiento del convenio;
- d) verificar la oportunidad y consistencia de los pagos de regalía y multas, y remitir alertas a la Dirección General Financiera para la gestión de cobro y registro;
- e) disponer la elaboración y suscripción de actas (entrega-recepción, constatación, correcciones, devolución);
- f) recomendar a la autoridad competente la imposición de sanciones y/o la terminación anticipada y unilateral, cuando corresponda.

7.3. Fiscalización técnica y financiera.

7.3.1. Fiscalización técnica. La Dirección General de Obras Públicas ejercerá la fiscalización técnica, verificando el estado físico, funcional y de seguridad del área autorizada, así como la calidad de los trabajos de mantenimiento, reparación y conservación, de conformidad con las disposiciones técnicas aplicables.

7.3.2. Fiscalización financiera. La Dirección General Financiera ejercerá la fiscalización financiera en lo relativo a la determinación, control, registro y seguimiento de la regalía, reajustes, intereses moratorios, multas y demás obligaciones económicas derivadas del convenio, conforme a la normativa aplicable y a las directrices de control interno.

7.4. Procedimiento de identificación de deficiencias y correcciones.

7.4.1. Detección y notificación. Cuando el Administrador del Convenio o la Fiscalización detecten una deficiencia o incumplimiento, se notificará

al AUTORIZADO por escrito, describiendo el hallazgo, su nivel de criticidad (crítica, mayor o menor), el sustento técnico correspondiente y el plazo para su corrección.

7.4.2. Propuesta o corrección. Dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la notificación del hallazgo o a la recepción del informe técnico, el AUTORIZADO deberá: (i) presentar un plan/propuesta de corrección con cronograma, responsables y evidencia de disponibilidad de recursos; o (ii) informar la corrección ya ejecutada con evidencia verificable. En casos críticos, el AUTORIZADO deberá, además, implementar medidas de mitigación dentro de las veinticuatro (24) horas, conforme a la cláusula 4.1.6.

7.4.3. Aprobación o ajustes. La Fiscalización aprobará la corrección propuesta o ya ejecutada, o solicitará modificaciones o ampliaciones. La aprobación podrá condicionarse a pruebas, verificaciones in situ o documentación adicional.

7.4.4. Plazo de corrección. Salvo que el hallazgo sea crítico o que, por su naturaleza, la Fiscalización determine motivadamente un plazo técnico mayor, el AUTORIZADO ejecutará la corrección en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles contados desde el requerimiento. En hallazgos críticos, el AUTORIZADO aplicará mitigación inmediata y completará la corrección dentro del plazo perentorio que establezca la Fiscalización en el acta o instrucción correspondiente.

7.4.5. Verificación de cierre. La Fiscalización verificará la ejecución y dejará constancia del cierre de la deficiencia mediante informe o acta. Si persiste el incumplimiento, se activarán las medidas previstas en el convenio.

8. MULTA. -

8.1. Multa por retardo o cumplimiento deficiente. En caso de retardo, incumplimiento o cumplimiento deficiente de cualquiera de las obligaciones establecidas en el convenio, sus anexos o la Ley Aplicable vinculada directamente al objeto del instrumento, el AUTORIZADO pagará a favor de la CIUDAD una multa de USD 100,00 (cien dólares de los Estados Unidos de América con 00/100) por cada día calendario de retardo, contados desde el vencimiento del plazo otorgado para corregir la deficiencia, hasta la fecha en que la corrección sea verificada y aceptada por la Fiscalización o el Administrador del Convenio, según corresponda.

8.2. Procedimiento previo y derecho a la defensa. Previo a la imposición de la multa, el Administrador del Convenio notificará por escrito al AUTORIZADO el hecho constitutivo de incumplimiento, indicando la obligación afectada, el sustento fáctico y técnico, y el período de retardo imputable. El AUTORIZADO contará con el término de diez (10) días para presentar sus descargos y

justificaciones. Vencido dicho término, el Administrador del Convenio emitirá una decisión motivada determinando la procedencia o improcedencia de la multa, lo cual será notificado al AUTORIZADO.

Lo dispuesto respecto de las multas se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, ni limita la facultad de la MUNICIPALIDAD de exigir la corrección, la reparación de daños o activar otras medidas contractuales, incluidas las de terminación anticipada y unilateral cuando corresponda.

8.3. Pago de la multa. Una vez notificada la imposición de la multa, el AUTORIZADO deberá cancelarla dentro del término máximo de diez (10) días, mediante depósito o transferencia a la cuenta que la MUNICIPALIDAD señale. El incumplimiento en el pago de multas generará mora e intereses en los términos previstos para obligaciones económicas en este convenio, sin perjuicio de que sea considerado reincidencia para efectos de medidas adicionales.

8.4. Reincidencia y agravantes. Para efectos del presente convenio, se configurará reincidencia cuando el AUTORIZADO incurra nuevamente en el mismo incumplimiento u obligación incumplida, dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha en que la Fiscalización o el Administrador del Convenio haya verificado y dejado constancia del cierre de la deficiencia anterior, o cuando acumule incumplimientos reiterados que, en su conjunto, evidencien una afectación material al objeto del convenio.

8.4.1. Umbrales objetivos de reincidencia. Sin perjuicio de otras circunstancias verificables, se considerará que existe reincidencia cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Dos (2) o más incumplimientos de naturaleza crítica dentro de un mismo trimestre;
- b) Tres (3) o más incumplimientos de naturaleza mayor dentro de un semestre;
- c) Cinco (5) o más incumplimientos de naturaleza menor dentro de un semestre, siempre que al menos dos (2) de ellos se relacionen con seguridad, accesibilidad, transitabilidad u ornato;
- d) Mora en el pago de la regalía o de multas por un período superior a treinta (30) días calendario, contados desde la fecha de vencimiento; o
- e) Reiteración del mismo incumplimiento (misma obligación) en dos (2) ocasiones dentro de doce (12) meses.

8.4.2. Efectos de la reincidencia. Verificada la reincidencia, y sin perjuicio del cobro de multas e intereses, la MUNICIPALIDAD podrá:

- a) imponer medidas correctivas reforzadas, incluyendo plazos perentorios, cronogramas obligatorios y supervisión extraordinaria;
- b) requerir la presentación y ejecución inmediata de un plan de mejora y contingencia, con responsables técnicos y cronograma;

- c) disponer inspecciones extraordinarias y auditorías técnicas o financieras sobre el cumplimiento del convenio, a costo del AUTORIZADO cuando el incumplimiento sea imputable a este; y/o
- d) iniciar el procedimiento de terminación anticipada y unilateral del convenio, por incumplimiento grave o reiterado, conforme a las cláusulas pertinentes, garantizando el debido proceso y el derecho a la defensa.

8.4.3. Clasificación de criticidad. Para la aplicación de esta cláusula, la criticidad del incumplimiento se definirá en el informe o acta emitida por la Fiscalización:

- a) Crítica: cuando el hecho genere riesgo inmediato para la integridad de las personas o afecte de manera grave la seguridad, accesibilidad o transitabilidad, o implique deterioro acelerado del bien público;
- b) Mayor: cuando el hecho afecte de manera relevante la funcionalidad, el orden, el ornato o el estándar de mantenimiento exigible, sin riesgo inmediato, o implique incumplimiento sustancial de plazos;
- c) Menor: cuando el hecho no comprometa la seguridad ni la funcionalidad esencial, pero implique desviaciones respecto del estándar de conservación o presentación del área.

8.4.4. Procedimiento. La determinación de reincidencia y la aplicación de sus efectos se sujetarán al procedimiento de notificación, descargos y decisión motivada previsto en la cláusula 8.2, sin perjuicio de la adopción inmediata de medidas de mitigación cuando exista un riesgo crítico que requiera intervención urgente.

9. ACUERDOS GENERALES.-

9.1. Otras cesiones y transferencias. El AUTORIZADO no podrá ceder, transferir, delegar, subautorizar ni subcontratar derechos u obligaciones derivados del presente convenio, total o parcialmente, salvo en los casos y bajo las condiciones expresamente previstos en la cláusula 4.1.9. Cualquier acto realizado en contravención a esta prohibición será inoponible a la MUNICIPALIDAD y constituirá incumplimiento grave.

9.2. Propiedad intelectual y derechos de autor. El AUTORIZADO garantiza que las obras, diseños, planos, señalética, software, manuales, contenidos o cualquier componente que se utilice o genere con ocasión del presente convenio se ejecutarán sin violar derechos de autor, derechos conexos, marcas, patentes o cualesquiera derechos de propiedad intelectual de terceros. En caso de reclamo, acción o requerimiento, el AUTORIZADO asumirá íntegramente la defensa, costos, sanciones y consecuencias que correspondan, manteniendo indemne a la MUNICIPALIDAD frente a cualquier responsabilidad, sin perjuicio de las acciones de repetición a que hubiere lugar.

9.3. No exclusividad y potestad municipal. El presente convenio no confiere al AUTORIZADO exclusividad alguna frente a la MUNICIPALIDAD, ni limita el

ejercicio de sus competencias. En consecuencia, la MUNICIPALIDAD podrá suscribir instrumentos de naturaleza similar con terceros respecto de otros bienes o áreas, siempre que ello no afecte el área específica autorizada o las condiciones de uso reguladas en este instrumento.

9.4. Responsabilidades propias y frente a terceros.

9.4.1. Cada Parte será responsable por los actos u omisiones de sus representantes, servidores, empleados, colaboradores y contratistas, en el ámbito de sus funciones y actuaciones vinculadas al presente convenio.

9.4.2. Toda responsabilidad frente a terceros será asumida por la Parte a quien sea atribuible el hecho generador, por acción u omisión, debidamente verificado y motivado. En el caso del AUTORIZADO, dicha responsabilidad comprende, sin limitarse a, daños a personas o bienes, accidentes, afectaciones por falta de mantenimiento, deficiencias de seguridad, y cualquier contingencia derivada del uso, administración u operación del área autorizada.

9.4.3. Las Partes declaran que el presente convenio no crea relación laboral alguna entre ellas, ni entre una Parte y el personal, contratistas o delegados de la otra. Cada Parte asumirá de forma exclusiva sus obligaciones laborales, de seguridad social, prevención de riesgos, tributarias y de cualquier otra naturaleza respecto de su propio personal y contratistas.

9.5. Prohibición de representación. Ninguna Parte está autorizada a actuar a nombre o en representación de la otra, ni a asumir obligaciones, emitir declaraciones, ofrecer compromisos o contraer responsabilidades en su nombre, salvo mandato expreso y por escrito.

9.6. Negociación, conocimiento y asesoría. Las Partes declaran y reconocen que el contenido del presente convenio, sus anexos, términos y condiciones ha sido conocido, negociado y aceptado de buena fe, y que han contado con asesoría legal suficiente para su negociación y suscripción. En consecuencia, ninguna Parte podrá alegar desconocimiento del contenido del instrumento ni atribuir unilateralmente su autoría a la otra Parte para efectos interpretativos.

9.7. Modificaciones. Toda modificación, rectificación, ampliación o aclaración del presente convenio deberá constar por escrito y formalizarse mediante acta debidamente suscrita por los representantes competentes, previo sustento técnico y jurídico cuando corresponda.

9.8. Integridad del convenio. El presente convenio, incluidos sus anexos y documentos habilitantes, constituye el acuerdo total entre Las Partes respecto de su objeto y sustituye cualquier negociación, propuesta, comunicación o entendimiento previo, verbal o escrito, relacionado con dicho objeto.

10. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.-

10.1. Arreglo directo. Las Partes procurarán resolver de buena fe cualquier Controversia mediante negociación directa. Para ello, la Parte que se considere afectada notificará por escrito a la otra, describiendo los hechos, las pretensiones y el sustento, y solicitará una reunión de negociación. La Controversia será puesta en conocimiento del representante legal de la contraparte y del Administrador del Convenio.

10.2. Vía jurisdiccional. De no alcanzarse un acuerdo en un plazo de treinta (30) días contados desde la notificación de inicio de la negociación directa, o en el plazo distinto que Las Partes acuerden por escrito, la Controversia se someterá a la vía jurisdiccional competente, conforme al procedimiento aplicable previsto en el Código Orgánico General de Procesos, sin perjuicio de las acciones administrativas que correspondan a la MUNICIPALIDAD en ejercicio de sus competencias.

11. TERMINACIÓN DEL CONVENIO.-

11.1. Causales. El presente convenio podrá terminar por:

11.1.1. Cumplimiento del plazo.

11.1.2. Mutuo acuerdo de Las Partes, formalizado por escrito.

11.1.3. Terminación unilateral por la MUNICIPALIDAD, mediante resolución motivada, por incumplimiento grave, reiterado, deficiente o no subsanado del AUTORIZADO, debidamente documentado.

11.1.4. Fuerza Mayor o Caso Fortuito, cuando imposibilite de manera definitiva la ejecución del objeto del convenio, conforme a la Ley Aplicable.

11.2. Procedimiento para terminación por incumplimiento del AUTORIZADO. En el caso previsto en el numeral 11.1.3, el Administrador del Convenio elaborará un informe motivado que identifique el incumplimiento, su evidencia, la obligación afectada y las actuaciones previas de fiscalización, el cual será notificado al AUTORIZADO para que, dentro del término de diez (10) días, presente sus justificaciones y/o subsane integralmente el incumplimiento, cuando ello fuere posible.

11.3. Resolución de terminación y efectos. Si el AUTORIZADO no justificare motivadamente, o no subsanare integralmente dentro del término concedido, la MUNICIPALIDAD podrá declarar la terminación anticipada y unilateral del convenio mediante resolución motivada. La terminación imputable al AUTORIZADO no generará derecho a pagos, compensaciones ni indemnizaciones a su favor. En ese sentido, el AUTORIZADO acepta que sus inversiones y gastos se han efectuado a su cuenta y riesgo.

11.4. Devolución del área y retiro de bienes. Terminada la vigencia del convenio por cualquier causa:

11.4.1. El AUTORIZADO deberá devolver el área autorizada a la MUNICIPALIDAD mediante acta de devolución, en condiciones de

conservación, operatividad y seguridad, conforme a este instrumento, y con las observaciones técnicas que se establezcan.

11.4.2. El AUTORIZADO contará con un plazo de diez (10) días hábiles para retirar los bienes muebles, equipos o elementos de su propiedad que no deban permanecer en el bien público, salvo que la Fiscalización disponga un plazo distinto por razones de seguridad o logística.

11.4.3. Vencido el plazo sin retiro, la MUNICIPALIDAD podrá proceder al retiro y almacenamiento de dichos bienes a costa del AUTORIZADO. Transcurridos noventa (90) días hábiles desde el inicio del almacenamiento sin que el AUTORIZADO los retire y cancele los costos incurridos, la MUNICIPALIDAD podrá disponer de los bienes conforme a la Ley Aplicable, sin derecho a indemnización, dejando constancia documental del inventario, custodia, costos y disposición final.

11.5. Liquidación económico-financiera. La liquidación económica y financiera se efectuará en el instrumento que viabilice la terminación (acta, acuerdo o resolución, según corresponda) e incluirá, como mínimo: (i) regalías devengadas y no pagadas; (ii) intereses moratorios; (iii) multas impuestas y pendientes; (iv) costos de retiro, almacenamiento o restitución, de ser aplicable; y (v) cualquier obligación económica debidamente determinada conforme al convenio. La liquidación no condiciona la obligación principal de restitución y devolución del bien público.

12. ENTREGA-RECEPCIÓN DEL ÁREA AUTORIZADA. –

12.1. Acta de entrega-recepción inicial. Dentro de los diez (10) días hábiles contados desde la Fecha de Inicio, Las Partes suscribirán el acta de entrega-recepción inicial del área autorizada, conforme al Anexo 1 y demás anexos técnicos aplicables. Con la suscripción del acta, el AUTORIZADO asumirá la administración, operación, mantenimiento, conservación, seguridad, orden y ornato del área, sin perjuicio de la fiscalización y control de la MUNICIPALIDAD.

12.2. Contenido mínimo del acta inicial. El acta de entrega-recepción inicial contendrá, como mínimo: (i) identificación del área (polígono, linderos, medidas y superficie) conforme al Anexo 1; (ii) descripción del estado físico y funcional (pavimentos, bordillos, drenaje, iluminación, señalética, demarcación, accesos y mobiliario urbano); (iii) inventario de elementos existentes; (iv) registro fotográfico y/o georreferenciado; y (v) observaciones técnicas iniciales, de existir, con compromisos y plazos de subsanación.

12.3. Inspecciones y actas de constatación. La administración del convenio y la Fiscalización podrán efectuar inspecciones periódicas y extraordinarias, levantando actas de constatación e informes técnicos, cuya tramitación y plazos de corrección se regirán por lo previsto en este instrumento.

12.4. Acta de devolución o entrega-recepción final. Terminada la vigencia del convenio por cualquiera de las causales previstas, el AUTORIZADO devolverá

el área a la MUNICIPALIDAD mediante acta de devolución o entrega-recepción final, conforme a lo dispuesto en la cláusula 11.4, en condiciones de conservación, operatividad y seguridad iguales o mejores a las recibidas, salvo el desgaste normal por uso adecuado.

12.5. Retiro de bienes del AUTORIZADO. El retiro de bienes muebles, equipos o elementos del AUTORIZADO que no deban permanecer en el bien público se sujetará al plazo y reglas previstas en la cláusula 11.4.2 y 11.4.3. El acta de devolución dejará constancia del inventario de bienes a retirar, del estado del área y de cualquier observación técnica.

12.6. Bienes incorporados y accesión. En el acta de devolución se identificará la infraestructura, instalaciones y bienes accesorios que, por su incorporación permanente o por accesión, queden a favor de la MUNICIPALIDAD, sin derecho a compensación, conforme a lo previsto en el convenio y la Ley Aplicable.

12.7. Relación con la liquidación económico-financiera. La suscripción del acta de devolución no extingue obligaciones económicas pendientes. La liquidación económica y financiera se efectuará conforme a la cláusula 11.5.

13. DOMICILIO, DOCUMENTOS Y ANEXOS DEL CONVENIO.-

13.1. Para todos los efectos de este Convenio, Las Partes convienen en señalar su domicilio en la ciudad de Daule.

13.2. Para efectos de comunicación o notificaciones, Las Partes señalan como direcciones las siguientes:

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE:

Dirección: Padre Aguirre Nro. 703 y Sucre.

Teléfono: 042795134.

Correo electrónico: secretaria@daule.gob.ec

AUTORIZADO:

Dirección: Avenida Rodrigo Chávez, Parque Empresarial Colón,

Edif. Corporativo 2, Piso 4, Oficina 2 y 4; Guayaquil – Guayas;

Teléfono: 3722400 ext. 4124;

Correo electrónico: krdriguez@fiducia.com.ec

13.3. Son documentos habilitantes de este Convenio:

- Memorando Nro. GADIMCD-DGDOT-SOT-2025-0323-M.
- Memorando Nro. GADIMCD-DGOPM-2025-0354-M.
- Memorando Nro. GADIMCD-DGF-SP-2025-0174-M.
- Levantamiento planimétrico e informe de linderación.
- Solicitud formal del AUTORIZADO.
- Resolución de Concejo Cantonal 027-GADIMCD-26.

- Planos que especifican en área objeto de autorización y sus coordenadas de ubicación(anexo1).

14. RATIFICACIÓN.- Las Partes declaran estar de acuerdo con el contenido de todas y cada una de las cláusulas materia del presente instrumento, por así convenir a sus respectivos intereses, por lo que las aceptan y se ratifican en cada una de ellas; y, para constancia de lo estipulado firman en unidad de acto en ocho (8) ejemplares del mismo contenido, valor y tenor.

Dado en Daule, a los 02 días del mes de febrero de 2026.

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE
MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE
R.U.C. Nro. 0960000490001**

Dr. Wilson Fidel Cañizares Villamar
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE

AUTORIZADO

**Karina Luisana Rodríguez Santana
APODERADA ESPECIAL FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS
R.U.C Nro. 0992963344001**